

Zur energetischen Gebäude-Sanierung

Jedes Haus hat einen Verkaufswert, der natürlich je nach Größe und Alter und Zustand und der Lage ganz unterschiedlich ist. Bei einem ungedämmten, sanierungsbedürftigen Gebäude liegt der Preis bei etwa 300, 400 oder 500.000 €. Wenn jetzt eine Sanierung, - angefangen vom Energieberater, der bei diesem Modell auch verantwortlich für die gesamte Durchführung ist, bis zu allen Personal- und Materialkosten - 100 oder 200.000 oder noch mehr Euro kostet, dann hat das Haus aber hinterher auch eine entsprechende Wertsteigerung (eher noch mehr). Die KfW (das Ganze wäre auch europaweit anzuwenden, dann könnte die EZB das übernehmen) übernimmt die gesamten Kosten und lässt sich den gesamten Betrag (wie einen Kredit) als Schuld in das Grundbuch eintragen. Dieses Darlehen gilt bis zum Vererben oder Verkaufen des Hauses. Der neue Besitzer, Käufer oder Erbe, muss aber diese Grundschuld tilgen. Die KfW nimmt während der Laufzeit einen kleinen Zins 1 oder 2%. Dieser Zins sollte nicht viel über der Ersparnis liegen, die durch die geringeren Energiekosten des Hauses generiert werden. Eine Tilgung vor dem Ende des Vertrages findet nicht statt.

Was bedeutet dieser Vorschlag?

Der Staat kann sich bei der Nutzung dieser Modernisierungsmethode alle Förderung von Heizung, Fenster usw. ersparen, seine Bank, die KfW, stellt das Geld für das Darlehen zur Verfügung, bekommt ein wenig Zinsen (was wahrscheinlich weniger ist als die eigene Gegenfinanzierung, was dann mit Steuergeldern ausgeglichen werden muss) und später bei einem ersten Besitzerwechsel (Käufer oder Erbe) bekommt sie das Geld für das Darlehen wieder zurück. Insgesamt eine große Ersparnis für den Bundeshaushalt, da das Ganze über abgesicherte Bankengeschäfte läuft.

Der Hausbesitzer (natürlich auch Besitzerin) braucht für die gesamte Sanierung keinen einzigen Euro ausgeben und er braucht sich kein bisschen um die Abwicklung kümmern, mit Ausnahme seiner Wünsche, die er formulieren muss. Er hat auch keine Verluste, er hat jetzt zwar eine neue Grundschuld eingetragen (was allerdings ein großes psychologisches Problem bei älteren Menschen sein kann, wenn ein Leben lang die Schulden abgetragen wurden, dann schrecken sie vor neuen Schulden zurück). Aber das ist kein wirkliches Problem, weil sie ja nicht mit wirklichen Zinsen belastet sind und weil bei Verkauf oder Vererben die Schuld durch den Mehrwert des Hauses abgedeckt ist. Die Erben haben auch keine Verluste, denn der Mehrwert ist wohl größer als die neuen Schulden. Allerdings muss die KfW-Schuld zurück gezahlt werden, auch wenn kein Geld da ist, dann muss halt ein neuer normaler Bankkredit dafür aufgenommen werden.

Aus meiner Sicht ist es für alle Beteiligten eine Win-Win-Geschichte. Der Hausbesitzer kann sanieren ohne einen einzigen Euro ausgeben zu müssen, die Grundschuld ist über den Mehrwert des Hauses abgedeckt und der Staat spart alle üblichen Förderungen der Sanierung (braucht keine Schulden machen) und das Klima bedankt sich auch.

Wäre das nicht eine sinnvolle Reform, die uns auch bei einem großen Teil der Bevölkerung wieder eine Zustimmung zu den notwendigen Veränderungen sicherstellen könnte?

Josef Liebhart